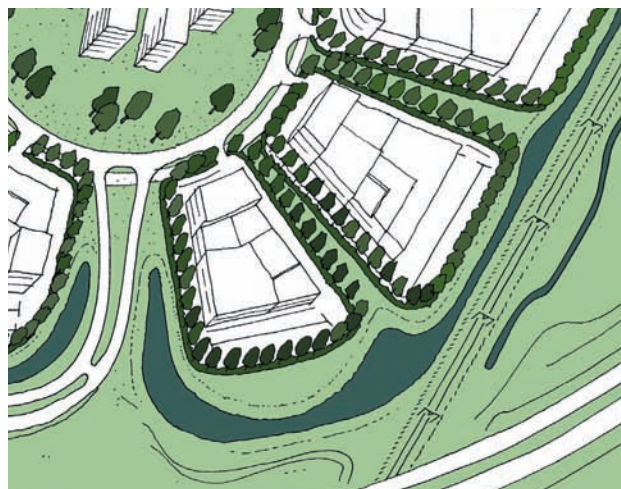




DORDRECHT AMSTELWIJCK MASTERPLAN 2007

december 2007



DORDRECHT AMSTELWIJCK MASTERPLAN 2007

In opdracht van de gemeente Dordrecht en Amstelveen V.O.F.



Inhoudsopgave

1 Inleiding en opgave.....	06
2 Nultekening.....	08
3 Masterplan Amstelveen 2007.....	10
Plankaart.....	11
Facetkaart uitgifbaar en openbaar.....	12
Facetkaart rijwegen en parkeren.....	13
Facetkaart fietspaden.....	14
Facetkaart trottoirs en wandelpaden.....	15
Facetkaart groen, hagen en bomen.....	16
Profielen openbare ruimte.....	17
4 Beeldkwaliteitsregels.....	20
Inrichting buitenruimte.....	22
Bloembladen A en B: rand A16.....	23
Bloembladen C en D: entree.....	24
Bloembladen E,F,H,I.....	25
Bloemblad G.....	26
Bloemblad J.....	27
Bloemblad K: het hart.....	28

Colofon

Dit masterplan werd in opdracht van de gemeente
Dordrecht en Amstelveen V.O.F. vervaardigd door
Van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw.

Den Haag, 14 december 2007

I Inleiding en opgave

Deze rapportage bevat voorstellen voor de heroriëntatie van het stedenbouwkundig plan ten behoeve van het gedeelte van Amstelveen bezuiden de Kilweg. Een en ander is noodzakelijk geworden om een aantal redenen. Wij citeren uit de gemeentelijke notitie “Heroriëntatie Amstelveen”, concept d.d. 02/02/2006:

“Het plan voor het bedrijvenpark Amstelveen is ontwikkeld in een periode dat sprake was van een groeiende economie en daarmee ook een toenemende vraag naar kantoren. Helaas bleek het niet mogelijk om in te spelen op die vraag. Anders dan verwacht raakte de gemeente verwickeld in langdurige onteigeningsprocedures. Dit leidde ertoe dat pas in 2001 kon worden beschikt over de gronden voor het Bedrijvenpark. Dit was juist op het moment dat de kantoorvraag zich ging stabiliseren. Daarna verslechterde de markt zich, wat heeft geleid tot een ernstig overschot aan kantoren en inzakken van de vraag naar nieuwe kantorenlocaties. Bovendien waren inmiddels ook elders in Dordrecht en de Drechtsteden andere kantorenlocaties in beleidsprogramma's opgenomen en dreigde concurrentie met Amstelveen. Verder hebben de strenge regels met betrekking tot de gronduitgifte (parkeernormen, vormgevingseisen, keuze ontwikkelaar) een rol gespeeld in de stagnerende ontwikkeling van het bedrijvenpark Amstelveen.”

De gemeente heeft gezien het bovenstaande in overleg met de participerende marktpartijen (Multi Vastgoed en Heijmans Vastgoed; samenwerkend in Amstelveen V.O.F.) een aantal scenario's voor heroriëntatie onderzocht. Besloten is om de uitwerking van scenario I in een stedenbouwkundig plan en een verkavelingsplan ter hand te nemen. Dit betreft dan het gebied ten zuiden van de Kilweg. Het wordt als volgt omschreven:

Dit scenario gaat voor de invulling van het programma uitsluitend uit van de aanwezige infrastructuur. Deze infrastructuur is in het kader van het oorspronkelijke programma aangelegd. Met uitzondering van een definitieve inrichting zijn alle benodigde voorzieningen aangelegd. Voor de realisatie van scenario I wordt uitgegaan van de invulling van de ruimte onder de Kilweg inclusief de middencirkel en een strook langs de A16 boven de Kilweg. Binnen dit gebied is het volgende programma mogelijk:

- 25.000 m² kantoren in eenheden van 5.000 m² langs de A16
- 30.000 m² kantoren in eenheden van 1.000 tot 5.000 m²
- 15.000 m² kantoorvilla's in eenheden van 600 tot 900 m²
- 35.000 m² kleinschalige bedrijven van 700 tot 1.500 m² in een verhouding van 50% kantoorruimte en 50% bedrijfsruimte.
- 15.000 m² overig

Het parkeren voor dit programma kan, uitgaande van een parkeernorm van 1 pp/50 m², binnen het plangebied worden opgelost. De aanwezige ontsluitingswegen (direct op de N3 en secundair de Laan van Londen) zijn van voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het autoverkeer.

Er is in principe rekening gehouden met een reservering van ruimte voor een mogelijke fly-over als oplossing voor de congestie op het knooppunt N3/A16.” De notitie over de heroriëntatie zegt het volgende over de in de heroriëntatie te hanteren stedenbouwkundige uitgangspunten:

“...Het doel met het nieuwe plan is om maximaal de ligging aan de rijksweg A16 te benutten en kantoren langs de rijksweg te situeren. Het plan voorziet in een middelpunt, waaromheen kantoorvilla's

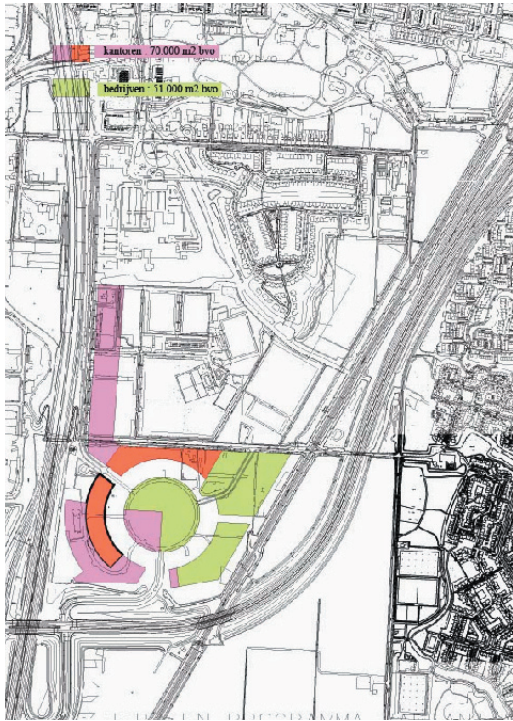
met een beperkt vloeroppervlakte zijn gelegen. Het centrum kan beschikbaar komen voor een bijzondere functie zoals een hotel, congresgebouw, evenementengebouw of een invulling met een grootschalige bijzondere voorziening. Afhankelijk van de aard van de invulling van het centrumgebied en de parkeerbehoefte is het denkbaar een gebouwde parkeervoorziening op te nemen. Langs het spoor wordt de oostelijke verdeelweg geprojecteerd, waarlangs een invulling mogelijk is met kleinschalig bedrijvigheid en bedrijfspaviljoens....”

Complicerende factor is dat in het gebied reeds een tweetal gebouwen gerealiseerd zijn en dat over een aantal andere ontwikkelingen vergevorderde afspraken tussen gemeente, ontwikkelaars en opdrachtgevers gemaakt zijn. Dit is gebeurd op basis van het bestaande –thans te heroverwegen– stedenbouwkundig plan (zie korte samenvatting op volgende pagina).

Het werken aan de planvoorstellen ten behoeve van de heroriëntatie gebeurt dus onder het motto: Wij verbouwen, maar de Verkoop gaat door.

Om toch enkele ankerpunten in dit dynamisch proces vast te leggen is besloten om in de allereerste plaats een tekening vast te stellen (de ‘Nultekening’) die vastlegt welke zaken en randvoorwaarden in dit proces als hard zijn te beschouwen en die dus onverkort in de nieuwe planvoorstellen terug te vinden dienen te zijn.

In deze rapportage wordt na een korte terugblik op het oude plan eerst de Nultekening gepresenteerd waarna de planvoorstellen voor de heroriëntatie aan de orde komen.



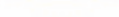
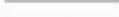
Op bovenstaande kaart is te zien dat in scenario I een deel van het kantoorprogramma in een zone langs de A16, ten noorden van de Kilweg wordt gedacht. Dit programma, circa 16.000m² BVO groot, wordt in mindering gebracht op het ten zuiden van de Kilweg te realiseren programma. Het programma -en de opgave- voor deze Kernzone wordt dan in totaal 121.000 minus 16.000 = 105.000 m² BVO groot.

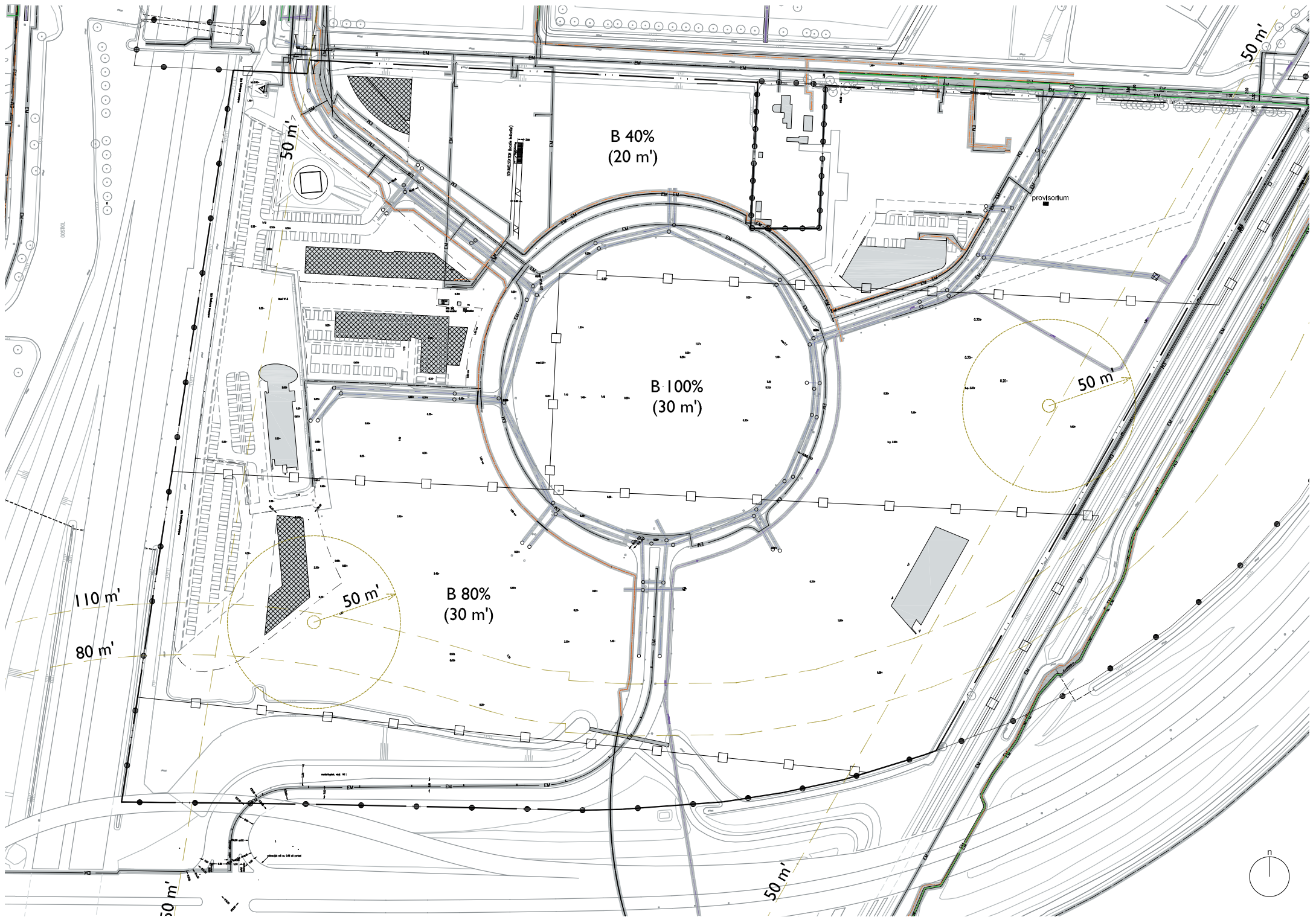


In 1991 is door bureau Aukett voor Amstelwijck een plan opgesteld dat is uitgewerkt in een Masterplan. Hierop volgde een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan. Het plan omvatte een bedrijvenpark, dat zich met name richtte op het hoge segment (circa 200.000m² bvo kantoren, kantoorachtige bedrijvigheid en moderne hoogwaardige industriële bedrijven), een NS-station en 265 woningen. Het plan kenmerkt zich door veel metrage en een vrij monumentale, stedelijke opzet. Lange toeleidende assen die vanuit het bestaande stadsgebied in het noorden evenwijdig aan hoofdinfrastructuur (A16 en spoor) lopen, buigen zich in de Kernzone naar een groot cirkelvormig middelpunt toe. Oostwaarts vanuit deze cirkel loopt een promenade naar het gedachte NS-station. Aan de kant van de A16 is een landmark bedacht. In de kernzone is een onderscheid gemaakt tussen bebouwing aan de noordzijde die zichtlijnen op de Kilweg openlaat, bebouwing die de promenade naar het station begeleidt en bebouwing die zich als onderbroken hofwanden om al of niet overdekte parkeergebieden voegt.

2 Nultekening / stand van zaken oktober 2007

Legenda

	Plangrens
	Grens Bestemmingsplan
	Zone waarvoor goedkeuring is onthouden
	Bebouwing bestaand
	Bebouwing voorgesteld
	Kavelgrens
	Risicocontour
	Hoogteaccent 65 m binnen straal
	Max bebouwingspercentage Max bebouwingshoogte
	Gas Eneco
	Water Evides / gemeente
	Elektra Eneco / gemeente
	Glasvezel SBDS / Eneco
	AWTS
	Riool 1
	Riool 2



3 Masterplan Amstelwijck 2007

De programmatische koerswijziging en het afzien van een NS-station in Amstelwijck rechtvaardigen een verandering van focus van een stedelijk-monumentale naar een meer landschappelijke opzet.

Daarbij is de Nultekening steeds als onderlegger aanwezig. Het Masterplan 2007 beoogt dus op de civieltechnische ondergrond van het oude Masterplan een nieuw en aansprekend werklandschap vast te leggen.

Een aantal landschappelijke aspecten komt reeds 'vanzelf' mee met de reeds aanwezige of nog te realiseren civiel-techniek. Al deze functioneel-landschappelijke elementen maken vanouds deel uit van het hollands landschap.

We noemen hier:

- Taluds en bermsloten bij de A16, de N3 en de spoorlijn.

- De Kilweg met zijn eigen watergang en dijkje.

- De in het groen ingepakte boerderij waaraan in de bestemmingsplanprocedure goedkeuring tot wijziging is onthouden.

- Mogelijk nog te realiseren oppervlaktewater met bijbehorende taluds in het kader van inmiddels noodzakelijk bijgestelde eisen van het Hoogheemraadschap.

Aan deze reeds bestaande elementen hebben wij ter onderscheiding van de verschillende onderdelen (bloembladen) een aantal smalle groene vingers toegevoegd.

Op de plankartaartekening hiernaast zijn bovenstaande elementen alle opgenomen in een model waarbij *niet de bebouwing maar het groen* -het water, de taluds, het gras, de hagen en de bomen- de *primaire compositie* vormt.

Het model is te lezen als een bloem met hart en bladeren.

De bladeren worden begrensd door een groene rand en ook tussen de bladeren is steeds een groene ruimte die verbinding geeft met het min of meer civiel-technische landschap aan de randen. In de bladeren vinden we het programma van kantoor- en bedrijfsbebouwing met bijbehorend parkeren. In het hart ligt kantoorbebouwing op een zodanige wijze ingepast dat het maaiveldparkeren aan het oog wordt onttrokken.

Legenda Masterplan Amstelwijck 2007

	Boom 1e orde
	Boom 2e orde
	Boom 2e orde op uitgeefbaar terrein
	Plangrens
	Uitgeefbaar terrein
	Haag
	Fietspad vrijliggend
	Aanliggend fietspad / fietssuggestiestrook; nader te bepalen
	Trottoir
	Wandelpad
	Voetgangersbrug
	Rijweg
	Groen
	Water



Dordrecht Amstelwijk Masterplan 2007
 Proosdij Koster architectuur en stedenbouw

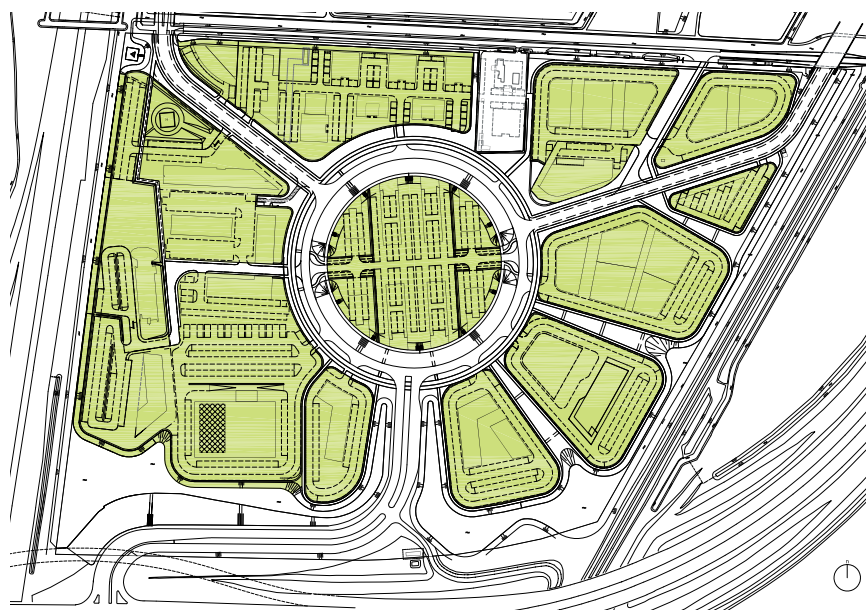
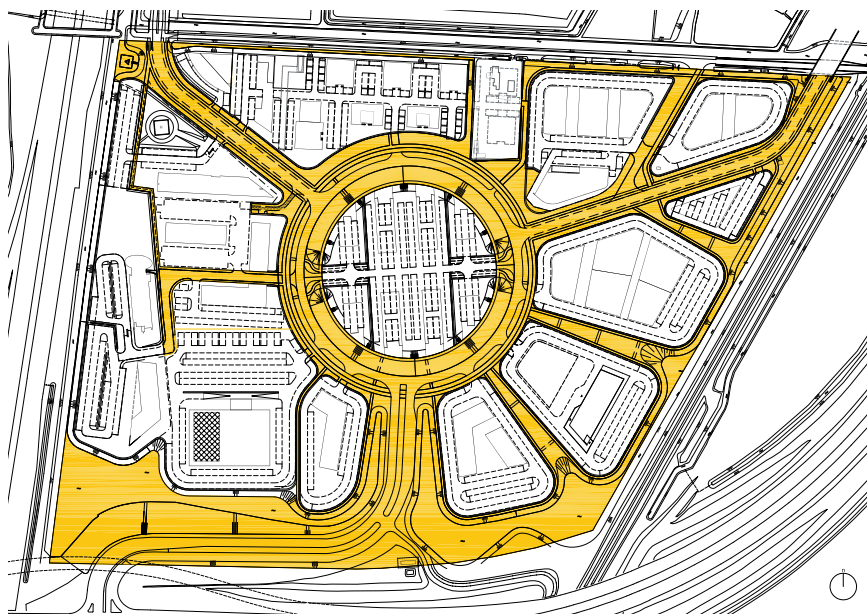
Facetkaart uitgeefbaar en openbaar

Het uitgeefbaar gebied betreft de grond onder alle bedrijfsgebouwen en kantoren met de daarbij behorende parkeerplaatsen, direct ontsluitende weggetjes en eventuele erfinrichting.

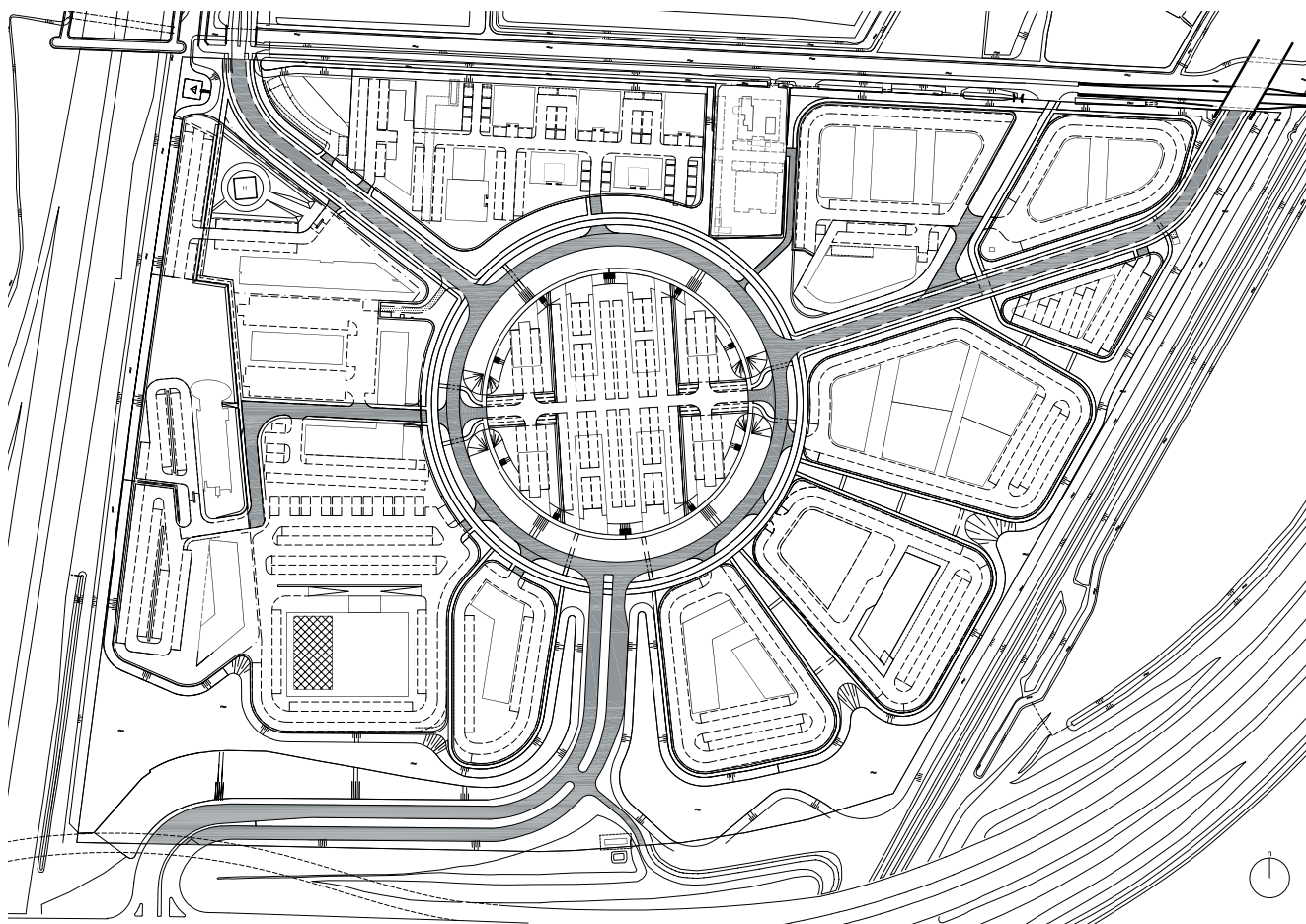
Binnen een bloemblad kan bij uitgifte aan meerdere bedrijven sprake zijn van mandelig eigendom voorzover het de ontsluiting en parkeerplaatsen betreft.

Het openbaar gebied betreft alle ontsluitende wegen, fiets- en voetpaden, waterpartijen, taluds en overig openbaar groen.

Dit geheel zorgt ervoor dat vanuit een centrale regie de gewenste kwaliteit gerealiseerd en instandgehouden kan worden.



tekening boven: openbaar gebied rechts: uitgeefbaar gebied



Facetkaart rijwegen en parkeren

In de uiteindelijke situatie is sprake van twee toeleidende wegen naar het plangebied:

Vanaf het zuiden een belangrijke toegang vanaf de N3 en vanaf het noorden de bestaande weg die parallel aan de A16 loopt.

Ter ontsluiting van voorziene ontwikkelingen ten westen van de spoorlijn is parallel aan de spoorlijn een wegtracé voorzien dat de Kilweg kruist.

De positie van deze weg houdt rekening met de inmiddels voorziene fietstunnel onder de spoorlijn.

De cirkelvormige weg centraal in het gebied ontsluit vervolgens alle bloembladen.

De opzet van het plan maakt het mogelijk om de openbare wegen geheel voor circulatie vrij te houden en het parkeerprogramma volledig binnen de bloembladen te accommoderen. De (nieuwe) norm die gehanteerd wordt is 1 pp / 50 m² BVO.

Per bloemblad bestaat een evenwicht tussen het normatieve aantal te realiseren parkeerplaatsen en het aantal te realiseren m² BVO.

Daarbij is de ruimte die in verband met milieuzones niet voor bebouwing gebruikt kan worden in eerste instantie voor parkeren aangewezen. Zo is te zien dat de buitenrand langs met name spoor en N3 geconcentreerde maaiveldparkeerplaatsen kent. Parkeren gebeurt grotendeels op maaiveld, ingepakt in de groene setting van de bloembladen.

Op een aantal plaatsen wordt overbouwd parkeren (halfverdiept met natuurlijke ventilatie) voorzien.

Het betreft:

- een nog te ontwikkelen gebouw aan de noordoostzijde in bloemblad A,
- het hart van het plan (gebied K). Hier staan een aantal kantoorgebouwen aan twee inprickers met hun kop tegen een groen talud waardoor deels op maaiveld en deels ook onder deze gebouwen geparkeerd kan worden,
- optioneel in gebied G: afhankelijk van het aantal te realiseren m² kantoor kan hier eventueel gekozen worden voor overbouwd parkeren. De ruimtelijke situatie (landmark komend vanaf het noorden) zou hier wat hogere bebouwing (bijvoorbeeld zes of zeven lagen) rechtvaardigen.

Facetkaart fietspaden

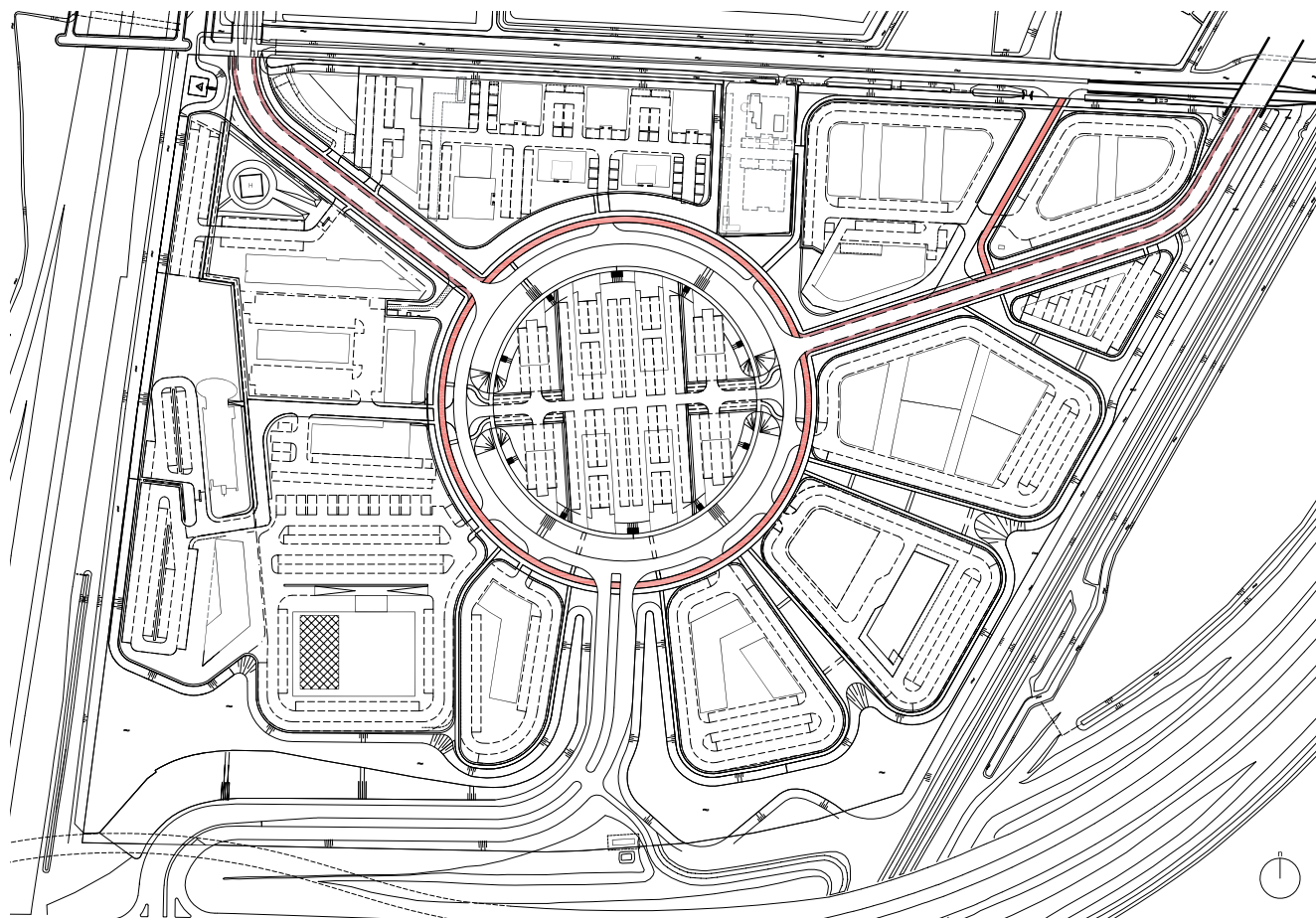
Op de facetkaart zijn de vrijliggende fietspaden aangegeven die langs de hoofdwegen liggen.

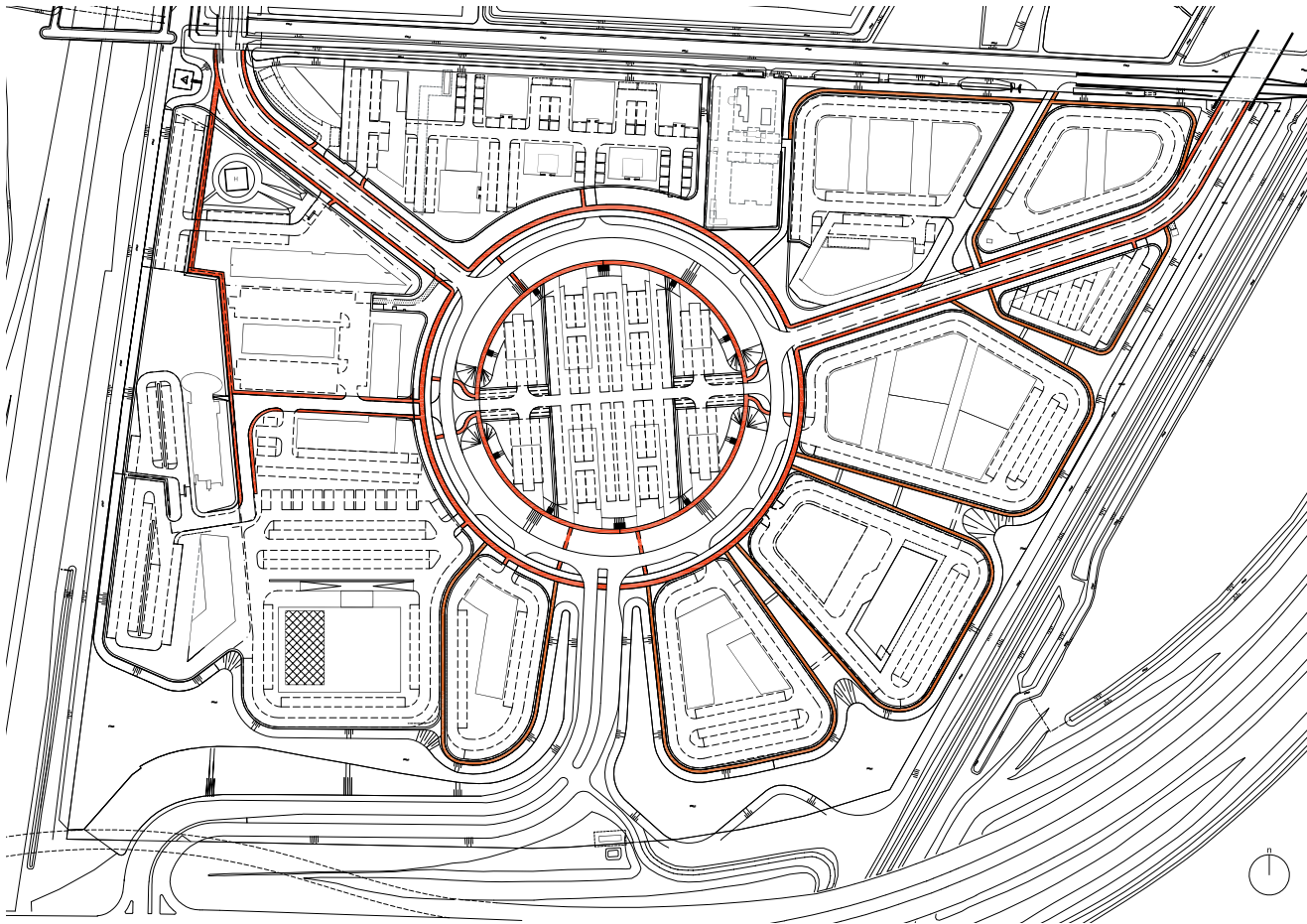
Behalve op de toerit naar de N3 is op overige wegen in Amstelveen fietsverkeer mogelijk.

Dit zal echter niet in de vorm van vrijliggende fietspaden worden gerealiseerd.

Naar de Kilweg is een fietspad toegevoegd.

In het kader van het inrichtingsplan Openbare Ruimte zal op beloop en detaillering nader worden ingegaan.





Facetkaart voetgangersnetwerk

Op de facetkaart zijn de afzonderlijke trottoirs en de wandelpaden aangegeven.

De trottoirs maken deel uit van een netwerk ten behoeve van het voetgangersverkeer waarbij de wandelpaden langs en door het openbaar groen getraceerd zijn.

Zij zijn dus onafhankelijk van het systeem van wegen en fietspaden. Samen met de trottoirs zorgen ze voor een fijnmazig stelsel voor de voetganger waardoor het mogelijk is om in de middagpauze of op een andere tijd een luchtje te scheppen of een wandelingetje te maken.

Daarmee krijgt het werkgebied behalve een direct functioneel tegelijkertijd een aantrekkelijk en recreatief karakter.

Dit karakter zal mogelijk voor de duurzaamheid van het gebied van groot belang zijn.

Facetkaart groen, hagen en bomen

De ruggegraat van het plan wordt gevormd door de markering van de bloembladen met (blok)hagen op uitteefbaar gebied waarin bomen zijn opgenomen.

Deze groene markeringen vormen tevens de omrandingen van het uitteefbaar gebied.

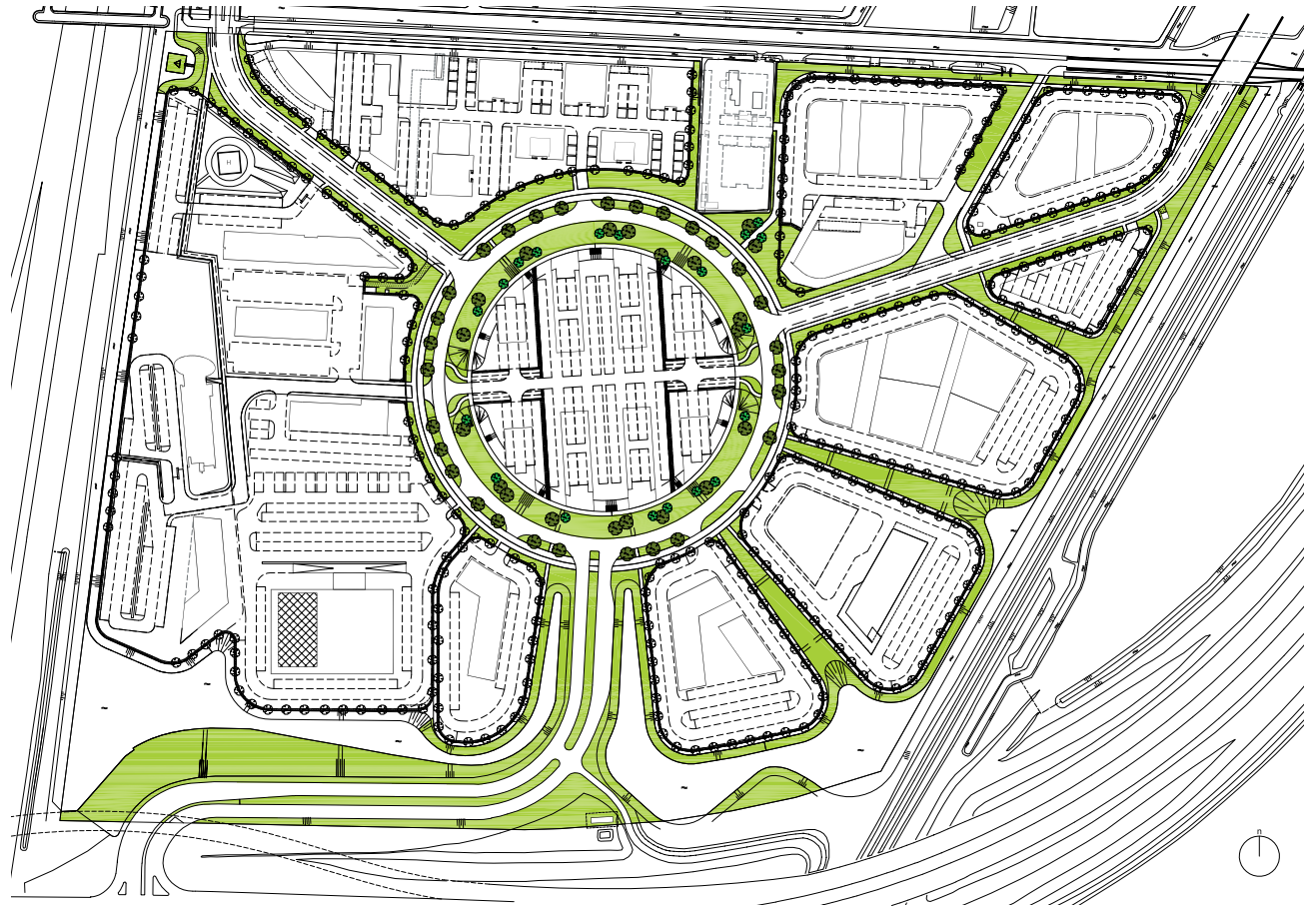
Daarbij verzachten zij vanaf maaiveld ook nog eens het zicht op de noodzakelijkerwijs grote hoeveelheid geparkeerde auto's.

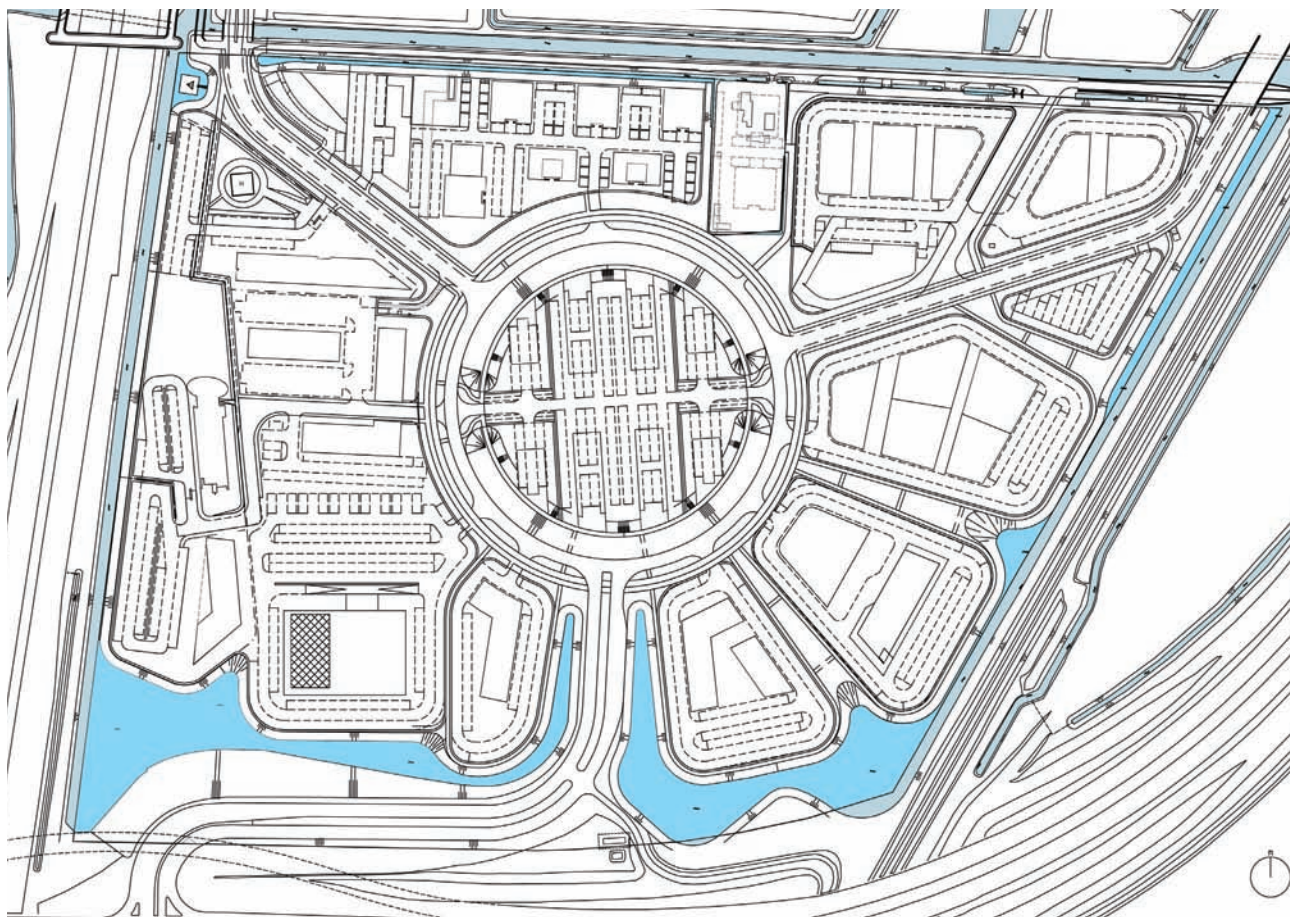
De scherpe scheiding die de hagen teweegbrengen zorgt er tevens voor dat zij samen met het openbaar groen een bindende rol kan spelen en niet een optelling van snippergroen vormen.

Het openbaar groen is hoewel eenvoudig van inrichting (in principe 'gras en bomen') door zijn opzet toch hoogwaardig. Utilitaire zônes als taluds van watergangen en verhoogde wegen worden landschappelijk vormgegeven en vormen samen met de vanuit het hart komende groene vingers een samenhangend stelsel.

De bomen in de hagen langs de bloembladen en de bomen in het talud langs de centrale cirkel zijn in principe van de 2e of 3e orde,

Die langs de centrale cirkel en langs de Laan van Europa van de 1e orde.



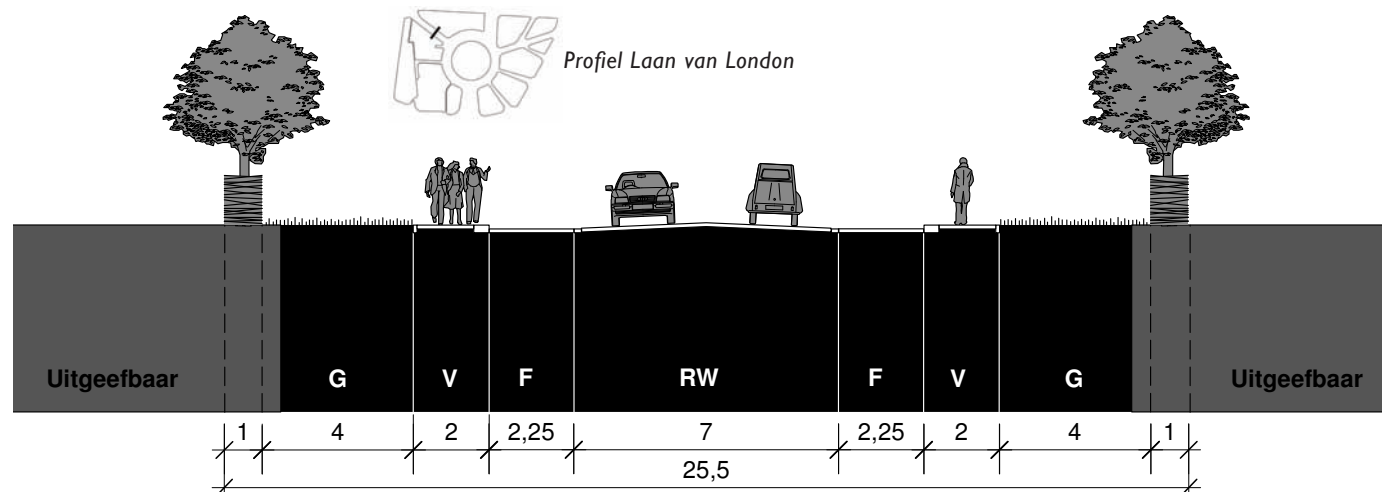
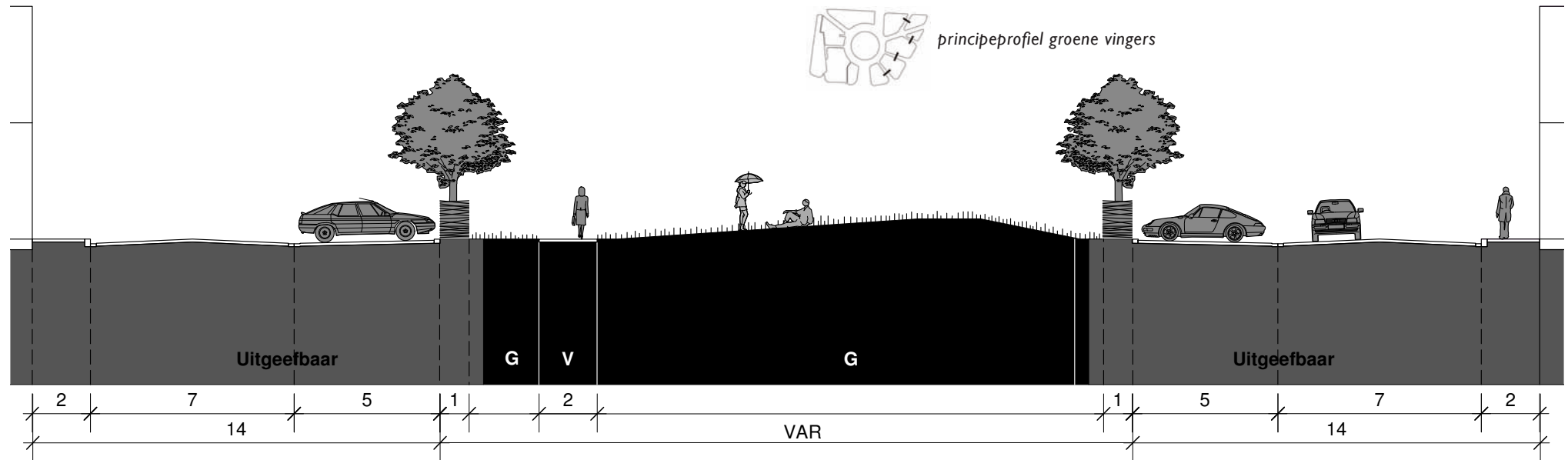


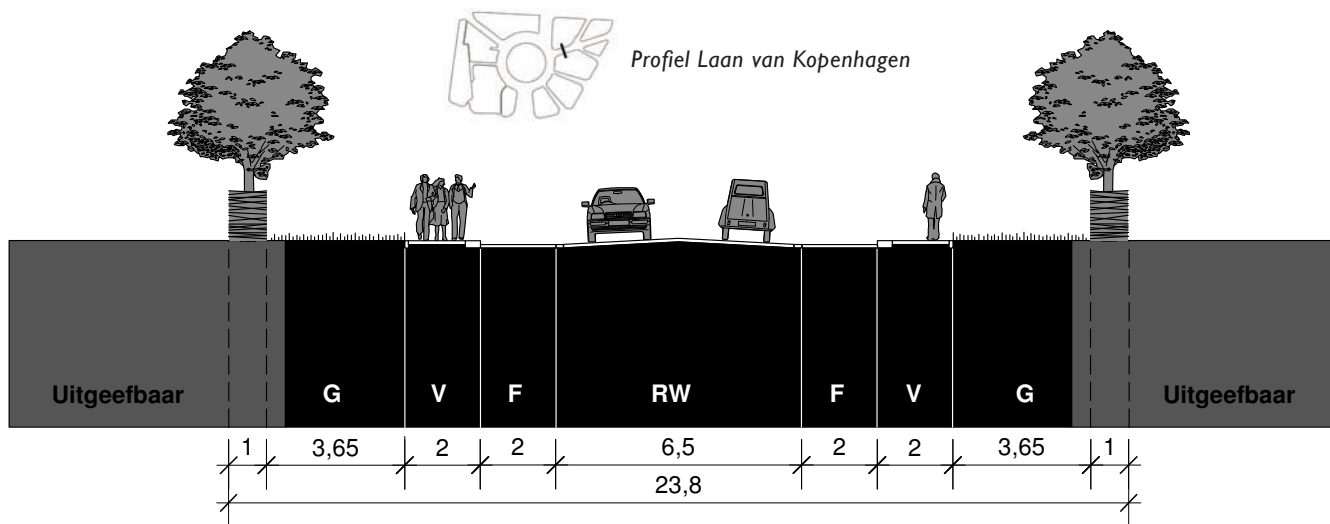
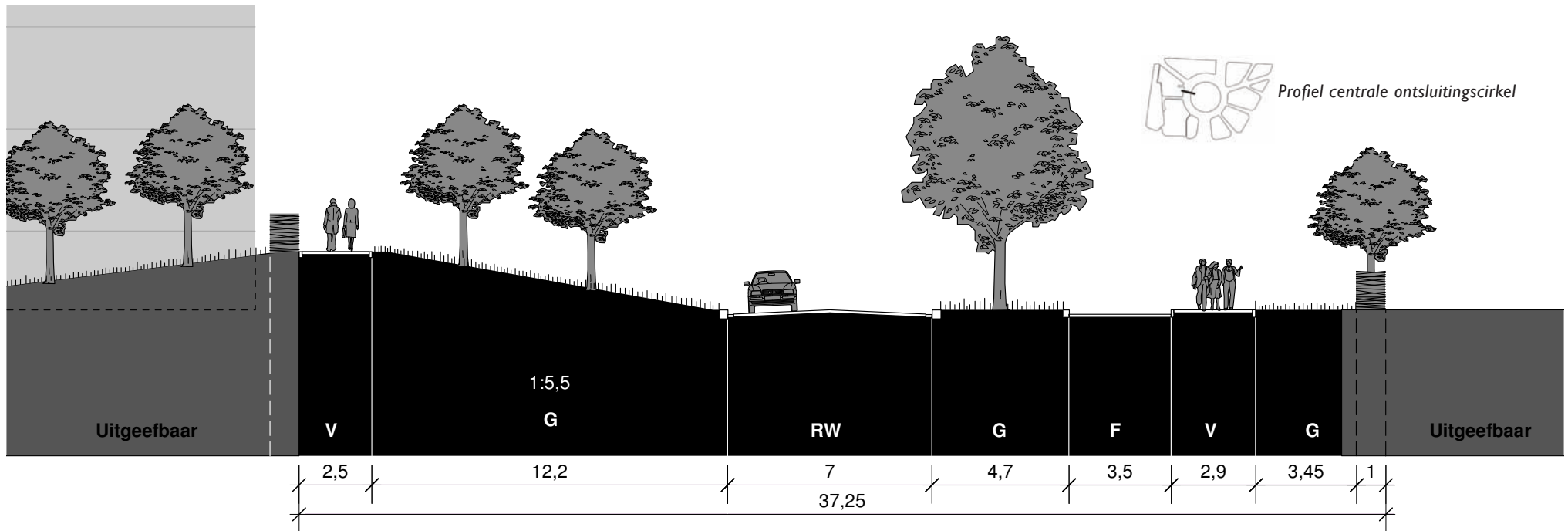
Facetkaart water

Het water is te zien als een uitbreiding van de bestaande watergangen.

Het plan 'maximaliseert' de bestaande watergangen maar geeft tegelijkertijd een ruimtelijk-kwalitatieve bijdrage aan het gehele systeem van groen en water doordat steeds een groene vinger uitkomt op een wat groter en landschappelijk vormgegeven wateroppervlak.

Profielen openbare ruimte





4 Beeldkwaliteitsregels

Inleiding

Bij de beeldkwaliteit maken we een eerste onderscheid in:
- de regels die voor het openbaar gebied gelden en
- de regels die gelden bij de particuliere kavel-ontwikkeling.
De kwaliteit van het openbaar gebied zal in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte nader worden uitgewerkt. In algemene zin geeft het Masterplan 2007 (zie eerdere pagina's in deze rapportage) hier reeds een goed zicht op. In dit hoofdstuk beperken wij ons tot de beeldkwaliteitsregels voor het uitgeefbaar terrein.

Beeldkwaliteitsregels uitgeefbaar / buitenruimte

Het uitgeefbaar gebied valt in ruimtelijk opzicht te verdelen in buitenruimte en in bebouwing.

Gezien het karakter van het plan, de ontsluiting van de bloembladen, de logische positionering van maaiveldparkeren enzovoorts is gekomen tot een opzet waarbij veelal een aantal bedrijven gezamenlijk gebruik maken van parkeerfaciliteiten en rijcircuits voor met name vrachtauto's. Het is dan ook logisch en praktisch deze buitenruimte uit één hand aan te leggen. Vanuit een oogpunt van beeldkwaliteit is het dan bovendien van belang dat de buitenruimte in de bloembladen overeenkomst en een zekere rust vertoont. De beeldkwaliteitsregels doen daarom voorstellen voor de buitenruimte die voor alle bloembladen gelden.

Beeldkwaliteitsregels uitgeefbaar / bebouwing

Bij het bepalen van de regels voor de beeldkwaliteit van de gebouwen zijn we in de eerste plaats uitgegaan van de ondersteuning van de zónering (structuur) van het Masterplan 2007.

Deze komt dan ook rechtstreeks als onderverdeling terug. In de tweede plaats dienen we ons er rekenschap van te geven dat bij beeldkwaliteitsregels voor een bedrijvenpark beter volstaan kan worden met enkele heldere en goed toetsbare regels -waar dan ook strak aan vastgehouden wordt (duidelijkheid!)- dan met het geven van een min of meer uitgebreide set suggesties.

Het ontwikkelingsproces verloopt anders dan bijvoorbeeld bij (grootschalige) woningbouwlocaties en het belang van de gebruiker is veel directer en specifiek aanwijsbaar. Maar ook hier geldt dat de huidige en toekomstige vastgoed-eigenaren belang hebben bij locatie-kwaliteit. En dus bij beeldkwaliteitsregels die -al bij al- beogen juist de kwaliteit van het geheel veilig te stellen. De regels beogen dus een beperkt aantal eisen per zône. Wij bespreken ze hier kort.

-De *zône langs de A16* wordt gekenmerkt door een aantal reeds gerealiseerde gebouwen of reeds ver in ontwikkeling zijnde bouwvoornemens. Opvallend is hier dat de gebouwen juist sterke contrasten met elkaar zoeken. Een begrijpelijke ontwikkeling langs een zichtlocatie waar men wil dat het eigen gebouw zich onderscheidt. Om deze reden hebben we voor de nog te realiseren gebouwen in dit gebied eveneens contrasterend materiaalgebruik verplicht gesteld.

-Een tweede in het oog springend ensemble wordt gevormd door de *gebouwen ter weerszijden van de entree* vanaf de N3. Om de poortwerking te versterken is het hier beslist noodzakelijk dat de gebouwen met dezelfde steen worden bekleed. Om nu een contrast te maken met de bovenstaande -veelkleurige- zône is bepaald dat hier juist een chique-neutraal kleurbeeld (grijs/groen) moet komen waarbij de steen geglazuurd moet zijn. Deze geglazuurde huid, gevoegd bij de overduidelijke locatie-eis van vier 'voorgevels' zal voor een hoogwaardige entree zorgen.

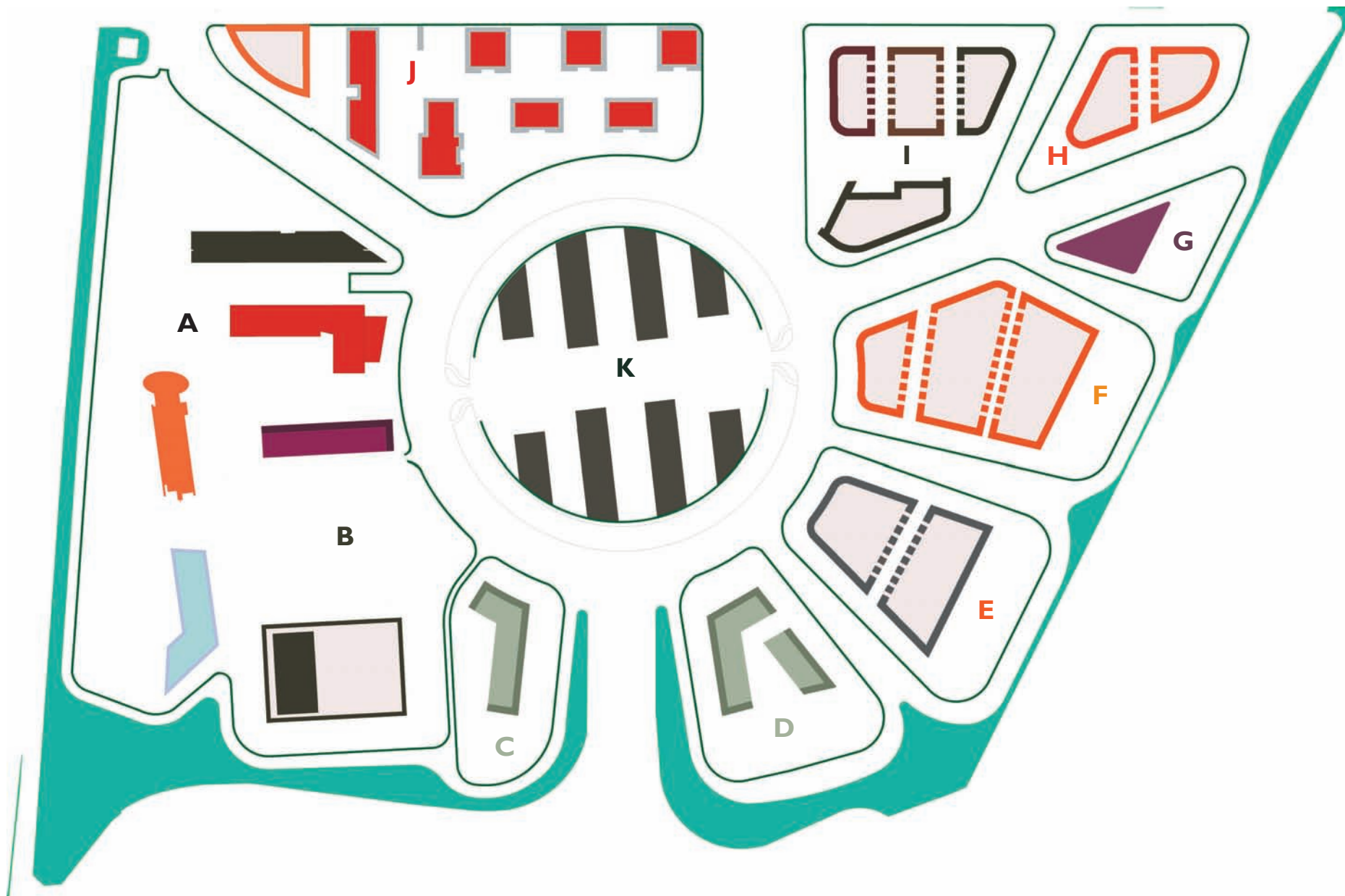
-*Bedrijvenbloembladen E, F, H en I*

Hier hebben we zo min mogelijk restricties willen opleggen. Ter onderscheid van de handvormstenen die we bij de kantoren in de twee bovenomschreven zônes voorschrijven willen we hier niet het materiaal maar wel de kleur verplicht stellen. Onderling contrasteren de bloembladen weer met elkaar.

-Voor *bloemblad J* geldt dat de ontwikkeling hier al in een zo ver gevorderd stadium is dat deze in beeldkwaliteitopzicht als een bestaande situatie wordt aangemerkt. Dit is des te meer mogelijk omdat de ontwikkeling het gehele gebied J betreft.

-En -laatst maar niet het minst- natuurlijk *het hart*. Voor dit hart geldt als eerste dat het omgeven wordt door veelkleurige bloembladen. Ook in het hart veelkleurigheid toepassen zou te veel van het goede zijn. Het hart vraagt dus om een zekere eenheid in materiaalgebruik. Die eenheid kan het best benaderd worden vanuit de meest monumentale toeleidingsroute naar dit hart en dat is vanaf de N3, tussen de grijs/groene geglazuurde gebouwen door. Vandaar dat juist een donker contrast/decor gezocht wordt.

Op de volgende pagina's zijn per bloemblad de beeldkwaliteitsregels voor zowel bebouwing als inrichting van het terrein nog eens nader gespecificeerd.



Inrichting buitenruimte

In de collectief te gebruiken delen van de bloembladen zijn de rijwegen en parkeerplaatsen in donkerrode-, roodpaarse- of roodbruine gebakken klinkers gemaakt. Ter vergroting van het groene karakter krijgen de parkeerplaatsen parkeervakken uit grasbetonkeien afgescheiden door geklinkerde uitstapstroken. Trottoirs, trottoirbanden en hulpstukken gaan in een betontegel met basaltine afstrooilag. De onderlinge afscheiding van de kavels gaat door middel van hagen. Verlichtingsarmaturen en -masten zijn identiek aan de armaturen in het openbaar gebied.



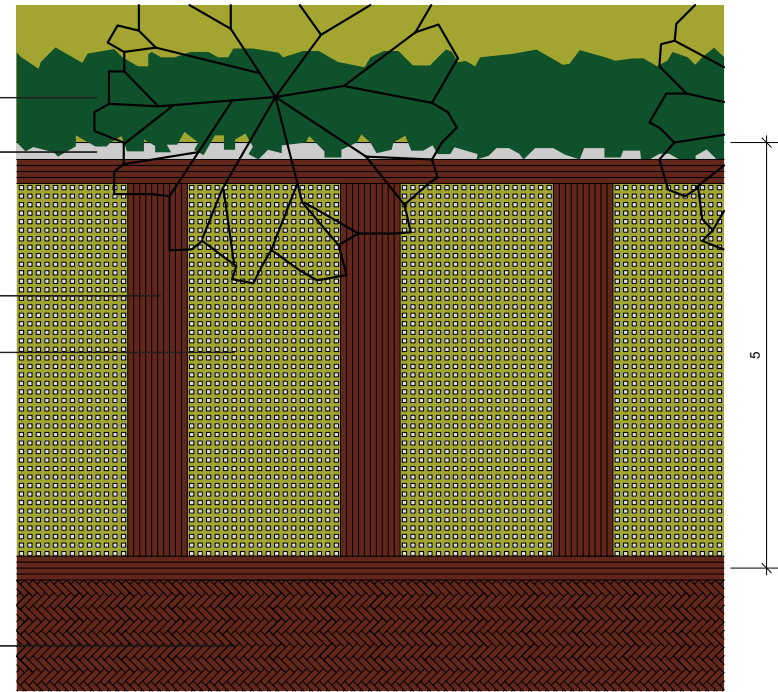
haag met bomen

betonnen opsluitband

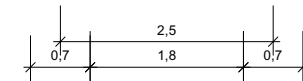
*uitstapstrook
in gebakken klinkers*

parkeervak in grasbetonkeien

rijweg in gebakken klinkers



detail parkeerplaatsen



Inrichting buitenruimte Appendix

In de rapportage "Dordrecht Amstelwijck Masterplan 2007" is op pagina 22 een overzicht gegeven van de toe te passen materialen in de collectief te gebruiken delen van de bloembladen.

In aanvulling op de aldaar omschreven materialen is op verzoek van zowel gemeente als Amstelwijck V.O.F. een uitbreiding mogelijk gemaakt.

De materialen die daartoe zijn goedgekeurd worden op deze Appendix beschreven.

De belangrijkste uitbreiding betreft het toestaan van betonverharding met deklaag van basaltgrit in de op deze pagina genoemde kleurstellingen.

Deze combinatie kan tegemoetkomen aan mogelijke bezwaren tegen de grasbetonkeien uit de eerdere beeldkwaliteitsregels. In aanvulling op de eerdere materialen is tevens bepaald dat overall hetzelfde Industria-verlichtingsarmatuur wordt gebruikt.

Essentieel voor de verhardingsmaterialen is dat per bloemblad voor één eenduidige oplossing gekozen wordt, dus geen mix van gebakken klinkers en beton.

Ten aanzien van de deklagen hebben wij een voorstel gedaan dat in principe gevolgd dient te worden.

Een andere kleur deklaag kan mogelijk in een bloemblad beter harmoniëren met de (nu nog onbekende) bebouwing.

Dit ter beoordeling vooraf van de supervisor.

haag met bomen

*betonnen opsluitband 18 / 20 / 25 cm
deklaag lavaro zwartgroen 701 of gelijkwaardig*

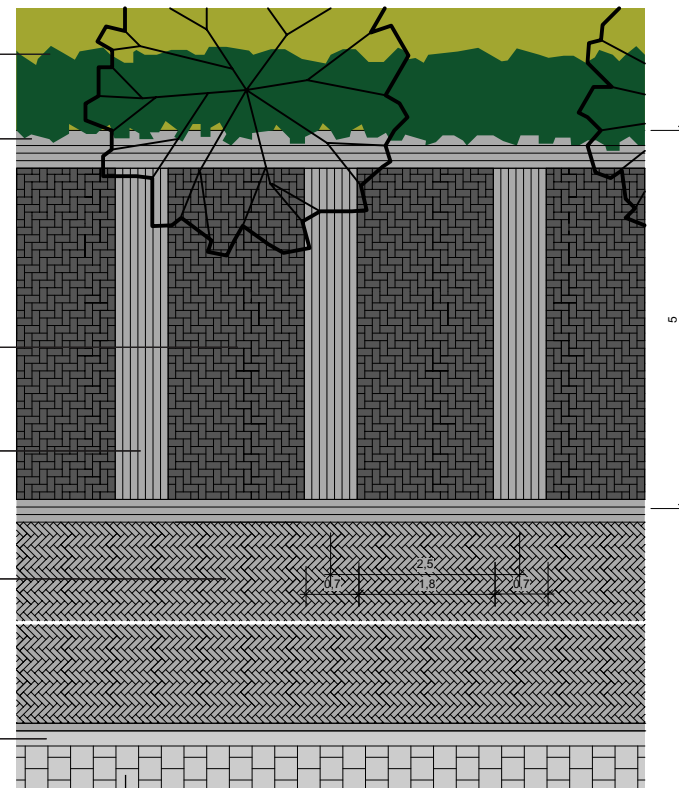
*parkeervak in betonklinkers
deklaag lavaro zwart 704 of gelijkwaardig*

*uitstapstrook in betonklinker
deklaag lavaro zwartgroen 701 of gelijkwaardig*

*rijweg in betonklinkers
deklaag lavaro zwartgroen 701 of gelijkwaardig*

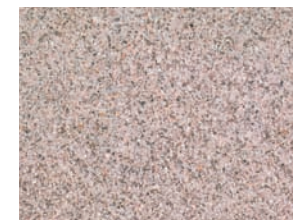
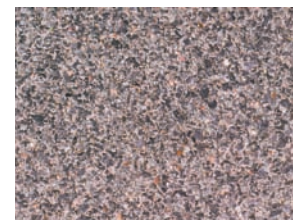
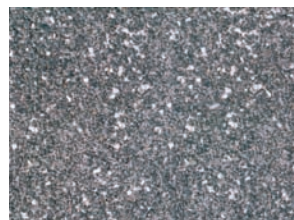
*betonnen opsluitband
deklaag lavaro grijs 712 of gelijkwaardig*

*trottoir in betontegels 30 / 30 / 5 cm
deklaag lavaro grijs 712 of gelijkwaardig*



Rechtsboven: detail verhardingen

rechtsonder : mast en verlichtingsarmatuur Industria 2310 in RAL 6009 en de lavaro deklagen 704, 701 en 712

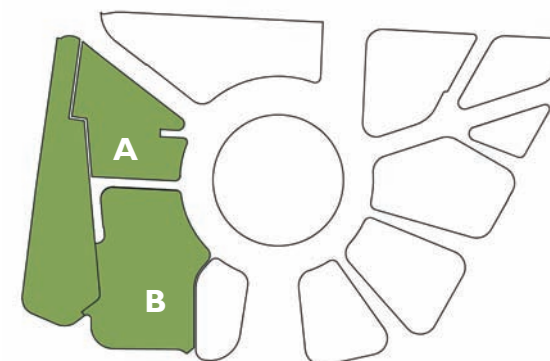


Bloembladen A en B: rand A16

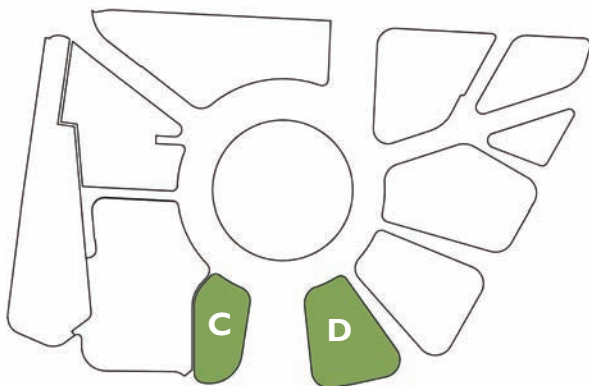
gebied	karakter	(huidige) koers	nog te realiseren
A en B rand A16	Divers. Gebouwen maken contrast ten opzichte van elkaar. Individuele herkenbaarheid aan de A16.	Alle reeds gerealiseerd gebouwen in verschillende materialen en kleuren maar wel 1 hoofdmateriaal. Anthraciet baksteen, wit en oranje keramische tegels. Contrast met burens is Leitmotiv. Alle gebouwen bestaan uit 1 hoofdmateriaal (inclusief aan-, uit-, en opbouwen).	B: (hotel): Hoogbouw en onderbouw in dezelfde baksteen. Genuanceerde handvormsteen. Kleur n.t.b. A3: paarse genuanceerde handvormsteen A4: rood genuanceerde handvormsteen.

overige regels:

- Eventuele buitenopslag onttrekken aan zicht.
- dakvorm is vrij
- Luifels e.d. :materiaal / uitvoering: in overleg nader te bepalen. Mogen niet buiten uitgeefbaar steken.
- Dakoverstekken zijn toegestaan. Afhankelijk van toe te passen architectuur.
- Alle kozijnen worden in (tinten van) wit uitgevoerd. Materiaal is vrij.
- Naamsaanduiding/reklame die integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur verdient de voorkeur.
Reklame *aan* het gebouw is toegestaan in de vorm van L O S S E L E T T E R S of een los al of niet verlicht logo.
De letters mogen zelf wel licht geven (vgl. neon-letters). Lichtbakken zijn nergens toegestaan.
Reklame *boven* op het gebouw is niet toegestaan. Aanlichten van gevels is toegestaan.
Per bedrijf wordt één vlag of banier toegestaan.
Naamsaanduiding bij de entrées van de bloembladen dient voor heel Amstelveen uniform te zijn.



Bloembladen C en D: entrée



gebied	karakter	materiaal	nog te realiseren
C en D Entree	Poort naar Amstelveen vanaf doorgaande wegen. Entree-kwaliteit: vier voorgevels	Symmetrisch kleur- en materiaalgebruik aan weerszijden van entree. Geglazuurde gebakken steen grijsgroene kleur. Het eerst ontwikkelde gebouw zet de toon voor de steenkeuze. Overige gebouwen gebonden aan deze steen.	Hele deelgebied

overige regels:

- Eventuele buitenopslag onttrekken aan zicht.
- Op beeldkwaliteitskaart zijn de verplichte rooilijnen aangegeven met een dikke lijn.
- Dakvorm is vrij
- Luifels e.d.: materiaal / uitvoering: in overleg nader te bepalen. Mogen niet buiten uitgeefbaar steken.
- Dakoverstekken zijn toegestaan. Afhankelijk van toe te passen architectuur.
- Alle kozijnen worden in (tinten van) wit uitgevoerd. Materiaal is vrij.
- Naamsaanduiding/reklame die integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur verdient de voorkeur.
- Reklame aan het gebouw is toegestaan in de vorm van L O S S E L E T T E R S of een los al of niet verlicht logo.
- De letters mogen zelf wel licht geven (vgl. neon-letters). Lichtbakken zijn nergens toegestaan.
- Reklame boven op het gebouw is niet toegestaan. Aanlichten van gevels is toegestaan.
- Per bedrijf wordt één vlag of banier toegestaan.
- Naamsaanduiding bij de entrees van de bloembladen dient voor heel Amstelveen uniform te zijn.

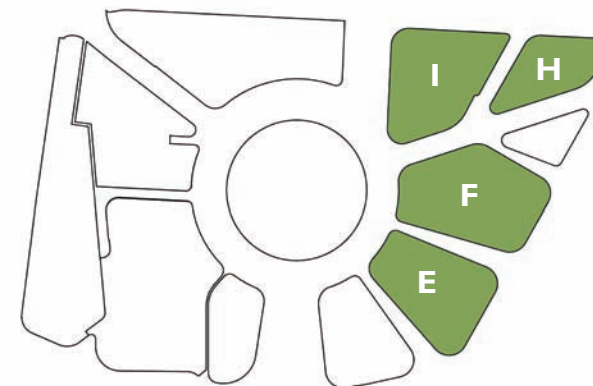


gebied	karakter	materiaal	nog te realiseren
E,F,H,I	In principe bedoeld voor bedrijven. Kwaliteit maken met eenvoudige regel.	I kleur per bloemblad, zie beeldkwaliteitskaart pagina 21, zie ook hieronder. Bloemblad E anthraciet / donkergrijs- Bloemblad F oranje / oranjerood Bloemblad H oranje / oranjerood Bloemblad I antraciet / omber	nagenoeg hele deelgebied

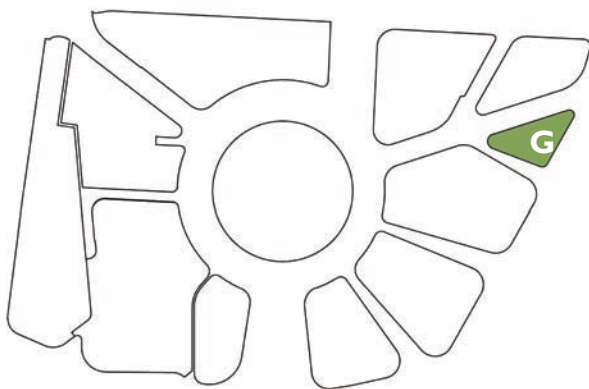
overige regels:

- Het materiaalgebruik is vrij, maar per bloemblad wordt er in 1 kleur gebouwd, .
- In ieder geval in de voorgevelrooilijn bouwen.
- 1 kleur per gebouw betekent dat ook deuren, roosters, luifels etc., in diezelfde kleur uitgevoerd dienen te worden.
- Kozijnen, puiken etc: ofwel in dezelfde kleur als het hoofdmateriaal ofwel wit.
- Eventuele buitenopslag onttrekken aan zicht door muur / poort op rooilijn.
- Op beeldkwaliteitskaart zijn de verplichte rooilijnen aangegeven met een dikke lijn.
- Eventuele zij-erfgrenzen en zij-rooilijnen zijn op plankaart Masterplan 2007 gestippeld aangegeven; nader te bepalen.
- Dakvorm is vrij, dakbedekking eveneens.
- Luifels e.d. : materiaal / uitvoering: in overleg nader te bepalen. Mogen niet buiten uitgeefbaar steken.
- Dakoverstekken zijn toegestaan. Afhankelijk van toe te passen architectuur.
- Naamsaanduiding/reklame die integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur verdient de voorkeur.
- Reklame *aan* het gebouw is toegestaan in de vorm van L O S S E L E T T E R S of een los al of niet verlicht logo.
- De letters mogen zelf wel licht geven (vgl. neon-letters). Lichtbakken zijn nergens toegestaan.
- Reklame *boven* op het gebouw is niet toegestaan. Aanlichten van gevels is toegestaan.
- Per bedrijf wordt één vlag of banier toegestaan.
- Naamsaanduiding bij de entrées van de bloembladen dient voor heel Amstelveen uniform te zijn.

Bloemblad E,F,H,I



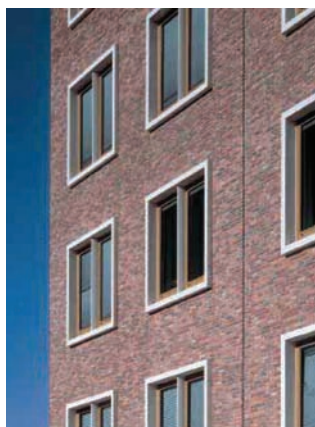
Bloemblad G



gebied	karakter	materiaal	nog te realiseren
G	Solitair kantoorgebouw, mogelijk 5 á 6 lagen. Landmark, ankerpunt	Handvorm baksteen genuanceerde rood-/bruin-/paars-/omberkleurige baksteen.	Hele deelgebied

overige regels:

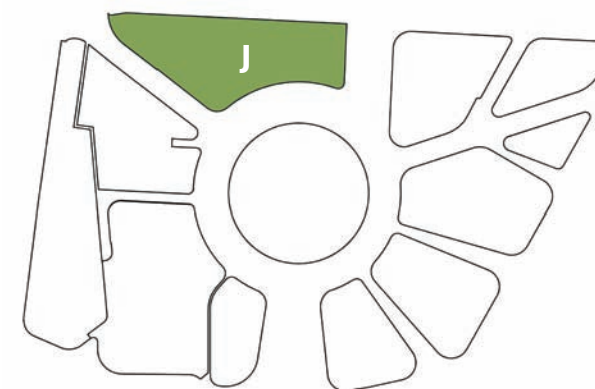
- Eventuele buitenopslag onttrekken aan zicht.
 - Dakvorm is vrij
 - Luifels e.d.: materiaal / uitvoering: in overleg nader te bepalen. Mogen niet buiten uitgeefbaar steken.
 - Dakoverstekken zijn toegestaan. Afhankelijk van toe te passen architectuur.
 - Alle kozijnen worden in (tinten van) wit uitgevoerd. Materiaal is vrij.
 - Naamsaanduiding/reklame die integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur verdient de voorkeur.
- Reklame *aan* het gebouw is toegestaan in de vorm van L O S S E L E T T E R S of een los al of niet verlicht logo.
De letters mogen zelf wel licht geven (vgl. neon-letters). Lichtbakken zijn nergens toegestaan.
Reklame *boven* op het gebouw is niet toegestaan. Aanlichten van gevels is toegestaan.
Per bedrijf wordt één vlag of banier toegestaan.
Naamsaanduiding bij de entrées van de bloembladen dient voor heel Amstelveen uniform te zijn.



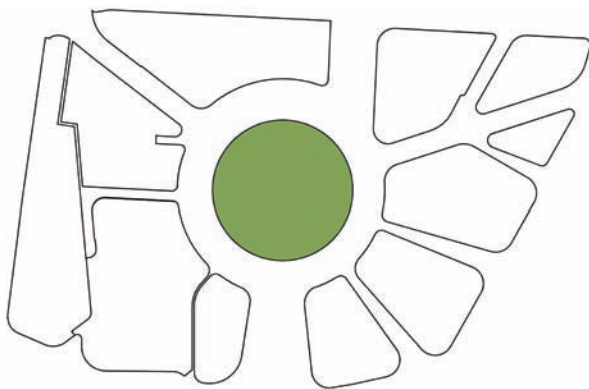
gebied	karakter	materiaal	nog te realiseren
J	Min of meer losstaande ontwikkeling tegen de noordzijde (Kilweg). Losse kantoorvilla's in neoklassieke stijl.	Eigen karakter met gemengd materiaal-gebruik. orangerode baksteen met natuursteen in plinten en entree's.	Verregaand in ontwikkeling

overige regels:

- Eventuele buitenopslag onttrekken aan zicht.
- Op beeldkwaliteitskaart zijn de verplichte rooilijnen aangegeven met een dikke lijn.
- Dakvorm is vrij
- Luifels e.d.: materiaal / uitvoering: in overleg nader te bepalen. Mogen niet buiten uitgeefbaar steken.
- Dakoverstekken zijn toegestaan. Afhankelijk van toe te passen architectuur.
- Alle kozijnen worden in (tinten van) wit uitgevoerd. Materiaal is vrij.
- Naamsaanduiding/reklame die integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur verdient de voorkeur.
- Reklame *aan* het gebouw is toegestaan in de vorm van L O S S E L E T T E R S of een los al of niet verlicht logo.
- De letters mogen zelf wel licht geven (vgl. neon-letters). Lichtbakken zijn nergens toegestaan.
- Reklame boven op het gebouw is niet toegestaan. Aanlichten van gevels is toegestaan.
- Per bedrijf wordt één vlag of banier toegestaan.
- Naamsaanduiding bij de entrees van de bloembladen dient voor heel Amstelveen uniform te zijn.



Bloemblad K: het hart



gebied	karakter	materiaal	nog te realiseren
K	Hart van het plan. Belangrijk dat dit niet uiteenvalt in verschillend materiaal. Alzijdige gebouwen: alle vier de gevels belangrijk.	Handvorm baksteen in ombertinten, niet genuanceerd. Per gebouw één steen. Naarmate de ontwikkeling vordert de steenvoorstellen bezien in relatie tot eerder toegepast materiaal.	Gehele deelgebied

overige regels:

- Eventuele buitenopslag onttrekken aan zicht.
- Dakvorm is vrij
- Luifels e.d.: materiaal / uitvoering: in overleg nader te bepalen. Mogen niet buiten uitgeefbaar steken.
- Dakoverstekken zijn toegestaan. Afhankelijk van toe te passen architectuur.
- Alle kozijnen worden in (tinten van) wit uitgevoerd. Materiaal is vrij.
- Naamsaanduiding/reklame die integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur verdient de voorkeur.
- Reklame *aan* het gebouw is toegestaan in de vorm van L O S S E L E T T E R S of een los al of niet verlicht logo.
- De letters mogen zelf wel licht geven (vgl. neon-letters). Lichtbakken zijn nergens toegestaan.
- Reklame boven op het gebouw is niet toegestaan. Aanlichten van gevels is toegestaan.
- Per bedrijf wordt één vlag of banier toegestaan.
- Naamsaanduiding bij de entrées van de bloembladen dient voor heel Amstelveen uniform te zijn.

